



GDPR gevoelige data, gelieve met de nodige zorg te behandelen

## VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 1/11

Datum: 21-11-2024 om 17:00

### Art. 3.87 - Algemene vergadering

55:  
De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars (50%+1) aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij tenminste de helft van de aandelen (50%) in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen (75%) in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

57  
Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

De syndicus kan géén volmachtdrager zijn.

58.  
De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.  
Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig	28	Van totaal	43		
Aandelen aanwezig	6544	Van totaal	10000	Aandelen %	65.44%

### ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN

#### Nr Agendapunt

#### 0 Verwelkoming & tekenen aanwezigheidsregister, controle quorum.

Bij aanvang wordt het aanwezigheidsregister ondertekend en worden de volmachten in ontvangst genomen.

Uit de ondertekening van het aanwezigheidsregister blijkt dat de algemene vergadering (AV) rechtsgeldig is samengesteld. Er zijn voldoende eigenaars aanwezig of bij volmacht vertegenwoordigd om rechtsgeldig te vergaderen.

De vergadering wordt geopend om 17.18 uur.

Art. 3.87 57, NBW: Niemand mag meer dan 3 volmachten aanvaarden; om het aanwezigheidsquorum te berekenen mag men dus ook géén rekening houden met een teveel aan volmachten waarmee iemand verschijnt.

Indien u de vergadering vroegtijdig verlaat, dient u zich af te melden bij de syndicus zodat dit kan genotuleerd worden in het verslag.

Art. 3.87 55, NBW: Indien het vereiste quorum niet wordt gehaald, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van

**Datum: 21-11-2024 om 17:00**

ten minste 15 dagen bijeenkomen, die zal beraadslagen ongeacht het aantal aanwezige of bij volmacht vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

<b>1</b>	<b>Verkiezing voorzitter en secretaris van de algemene vergadering.</b>	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		6.332	212	0
<b>Telling</b>	6332 van 6544	<b>Resultaat</b> 96,8 %	<b>Aandelen vereist</b> 50% + 1	<b>Besluit</b> Aangenomen
<b>Niet akkoord:</b>	BERCKMOES Steven (212 aandelen);			

Voorzitter (Art. 3.87 55, 1e lid, NBW):  
**Mr. Satyn Patrick**

Secretaris (Art. 3.87 510, NBW):  
**Mevr. Lisa Cherrette**, voor Uw-Syndic BV.

De syndicus zal instaan voor het secretariaat en het notuleren van de beslissingen genomen door de AV.

<b>2</b>	<b>Goedkeuring van de rekeningen en balans afgesloten op 31/08/2024.</b>	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		4.336	0	2.208
<b>Telling</b>	4336 van 4336	<b>Resultaat</b> 100,0 %	<b>Aandelen vereist</b> 50% + 1	<b>Besluit</b> Aangenomen
<b>Onthouding van:</b>	BERCKMOES Steven (212 aandelen); DE BOCK - MOERENHOUT (200 aandelen); KERKHOF Renate (228 aandelen); LIPPENS Christian (419 aandelen); MATTHIJS Bram (197 aandelen); VAN HEULE Eline (213 aandelen); VAN STEENKISTE - ONGENA (199 aandelen); VANDENBUSSCHE - PIEREN (337 aandelen); VLAEMINCK - BOUQUET (203 aandelen);			

De rekeningen voor BJ2023/24 werden voorafgaand aan de algemene vergadering gecontroleerd door de rekencommissaris.

In totaal werden voor **56.450,81 EUR** aan gemeenschappelijke kosten verdeeld;  
 + Privatieve kosten: 2.068,17 EUR  
 Begroting: 55.000 EUR aan opgevraagde voorschotten

Voor de bijzonderheden wordt verwezen naar het korte verslag Boekjaar 2023/24, een kopie werd bezorgd aan de mede-eigenaars als bijlage aan de individuele afrekeningen van BJ2023/24.

Reservekapitaal: GEEN  
 Vast Werkkapitaal: 9.000 EUR

**Besluit:**  
**Rekeningen en balans worden aangenomen en goedgekeurd.**

<b>3</b>	<b><u>Kwijtingen BJ2023/24.</u></b>
Een décharge (ook wel kwijting genoemd) houdt eigenlijk in dat men akkoord is met het gevoerde beleid van de syndicus, raad van mede-eigendom en rekencommissaris. Dit geldt voor zowel het technische, administratieve als financiële beleid. De décharge wordt verleend door de algemene vergadering op basis van een gewone meerderheid (50%+1).	

<b>3.1</b>	<b>- Kwijting raad van mede-eigendom (RvM).</b>	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		4.341	0	2.203
<b>Telling</b>	4341 van 4341	<b>Resultaat</b> 100,0 %	<b>Aandelen vereist</b> 50% + 1	<b>Besluit</b> Aangenomen
<b>Onthouding van:</b>	DE BOCK - MOERENHOUT (200 aandelen); DE WILDE Thomas (207 aandelen); KERKHOF Renate (228 aandelen); LIPPENS Christian (419 aandelen); MATTHIJS Bram (197 aandelen); VAN HEULE Eline (213 aandelen); VAN STEENKISTE - ONGENA (199 aandelen); VANDENBUSSCHE - PIEREN (337 aandelen); VLAEMINCK - BOUQUET (203 aandelen);			

De algemene vergadering verleent kwijting aan het de leden raad van mede-eigendom voor BJ2023/24.

SP

Datum: 21-11-2024 om 17:00

<b>3.2</b>	<b>- Kwijting commissaris van de rekeningen.</b>	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		4.466	0	2.078

**Telling** 4466 van 4466      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

**Onthouding van:** VAN STEENKISTE - ONGENA (199 aandelen); VLAEMINCK - BOUQUET (203 aandelen); BERCKMOES Steven (212 aandelen); DE BOCK - MOERENHOUT (200 aandelen); DE WILDE Thomas (207 aandelen); KERKHOF'S Renate (228 aandelen); LIPPENS Christian (419 aandelen); MATTHIJS Bram (197 aandelen); VAN HEULE Eline (213 aandelen);

De algemene vergadering verleent kwijting aan de rekencommissaris / het college van rekencommissarissen voor BJ2023/24.

<b>3.3</b>	<b>- Kwijting syndicus.</b>	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		3.698	419	2.427

**Telling** 3698 van 4117      **Resultaat** 89,8 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

**Niet akkoord:** BERCKMOES Steven (212 aandelen); DE WILDE Thomas (207 aandelen);

**Onthouding van:** CLINCKSPOOR Arne (205 aandelen); DE BOCK - MOERENHOUT (200 aandelen); KERKHOF'S Renate (228 aandelen); LIPPENS Christian (419 aandelen); MATTHIJS Bram (197 aandelen); SOVET - VAN DER MEERSCHÉ (226 aandelen); VAN HEULE Eline (213 aandelen); VAN STEENKISTE - ONGENA (199 aandelen); VANDENBUSSCHÉ - PIEREN (337 aandelen); VLAEMINCK - BOUQUET (203 aandelen);

De algemene vergadering verleent kwijting aan syndicus voor het gevoerde beheer (administratief, financieel en technisch) voor BJ2023/24.

<b>4</b>	<b>Beslissing verlenging mandaat syndicus - Uw-Syndic BV - cfr. offerte in bijlage (aanpassing contractvoorwaarden v.a. 01.07.2025)</b>	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		1.327	4.504	713

**Telling** 1327 van 5831      **Resultaat** 22,8 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Verworpen

**Niet akkoord:** CLINCKSPOOR Arne (205 aandelen); DE BOCK - MOERENHOUT (200 aandelen); DE WILDE Thomas (207 aandelen); EXTENSO CONSULTING BV (201 aandelen); HAUTEKEETE Chloé (209 aandelen); KERKHOF'S Renate (228 aandelen); LIPPENS Christian (419 aandelen); MATTHIJS Bram (197 aandelen); REYNVOET Sophie (171 aandelen); SCHRAUWEN Jorge (200 aandelen); SOVET - VAN DER MEERSCHÉ (226 aandelen); VAN CASTEREN Marieke (184 aandelen); VAN DAELE - HAERS (258 aandelen); VAN HECKE - VAN DER STRICHT (199 aandelen); VAN HEULE Eline (213 aandelen); VAN HOORDE Dirk (252 aandelen); VAN RYSELBERGHE Stijn (196 aandelen); VAN STEENKISTE - ONGENA (199 aandelen); VANDENBUSSCHÉ - PIEREN (337 aandelen); VLAEMINCK - BOUQUET (203 aandelen);

**Onthouding van:** BERCKMOES Steven (212 aandelen); SATYN Wendy (200 aandelen); ZANDERS Joke (301 aandelen);

**DIRECTIE**

Uw-Syndic BV heeft als bestuurder (zaakvoerder):  
Saskia De Meyer, erkend syndicus - BIV 510 633

**MEDEWERKERS - Administratie & boekhoudkundige ondersteuning**

⇒ Onthaal & administratie: Tamara Van den Brouck  
⇒ Boekhouding: Katja Janssens & Martine Van de Voorde

**GEBOUWENBEHEERDERS - Relatiebeheer met mede-eigenaars**

⇒ Erkend syndicus, BIV 510 633: Saskia De Meyer  
⇒ Stagiaire BIV, 517 495: Lisa Cherretté  
⇒ Gebouwenbeheerder: Linde Pecceu  
⇒ Gebouwenbeheerder: Megan Sterck  
⇒ Gebouwenbeheerder: Mariam Amidie  
⇒ Assistent - gebouwenbeheerder: Kit Ting To  
⇒ Open vacature gebouwenbeheerder, assistent - gebouwenbeheerder.

**NIUWBOUWPROJECTEN & RENOVATIEDOSSIER**

⇒ Bouwtechnisch adviseur: Ing. Wim Caeldries

**Bereikbaarheid**

Dagelijks van 09:00u t/m 12:00u en van 13:30u t/m 16:00u  
Maa, Woe en Vrij-namiddag enkel op afspraak van 13:30u t/m 16:00u.

SP

Datum: 21-11-2024 om 17:00

Noodnummer buiten kantooruren: 0903 88 105

Vergaderingen

- Algemene vergaderingen (< 10 app.) worden georganiseerd tijdens kantooruren, of kunnen ook digitaal/hybride doorgaan;
  - Algemene vergaderingen (>10 app.) starten ten laatste om 17:00u;
  - “Save The Date”: datum, tijdstip en locatie worden min. 1 maand op voorhand kenbaar gemaakt via SMS;
  - Hernieuwde of bijzondere algemene vergaderingen worden georganiseerd tijdens kantooruren;
  - Hybride en/of digitale vergaderingen steeds op kantoor, en tijdens kantooruren;
  - Vergaderingen raad van mede-eigendom (RvM) - vanaf 20 kavels - i.g.v. de syndicus enkel tijdens kantooruren.

Online portaal (OPENSyndic)

Elke mede-eigenaar beschikt over een login (mailadres) en een paswoord om toegang te krijgen tot het online portaal. Via de website kunnen alle documenten die relevant zijn voor de VME geraadpleegd worden, ook alle facturen worden ter beschikking gesteld.

De algemene vergadering gaat **niet akkoord** met aanstelling van Uw-Syndic tot syndicus voor residentie Schollaertshof.

4.1 - Beslissing duurtijd mandaat (3 jaar).

Niet van toepassing.

4.2 - Beslissing mandatering voorzitter ter ondertekening van het (nieuwe) syndicuscontract.

Niet van toepassing.

5 Verkiezing raad van mede-eigendom

In elk gebouw of elke groep van gebouwen met minstens twintig kavels m.u.v. de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de (eerste) algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. De algemene vergadering beslist bij volstrekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk (Art. 3.90 §3, NBW). Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar.

5.1 - Kandidaten konden zich schriftelijk melden bij de syndicus tot uiterlijk 20.11.2024.

Er diende zich geen nieuwe kandidaten aan.

6	<u>Verkiezing / benoeming (college van) de commissaris(sen) der rekeningen.</u>	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
	Een rekencommissaris of een college van rekeningcommissarissen dient bij wet aangesteld te worden, bij gebreke hieraan stelt de syndicus een externe partij aan voor de controle en goedkeuring van de rekeningen. (Art. 3.91 NBW).	5.284	213	1.047

Telling 5284 van 5497 Resultaat 96,1 % Aandelen vereist 50% + 1 Besluit Aangenomen

Niet akkoord: VAN LOO Rita (213 aandelen);

Onthouding van: VAN STEENKISTE - ONGENA (199 aandelen); EXTENSO CONSULTING BV (201 aandelen); KERKHOF'S Renate (228 aandelen); LIPPENS Christian (419 aandelen);

Een rekencommissaris of een college van rekeningcommissarissen dient bij wet aangesteld te worden. (Art. 3.89 §2, BW)  
De commissaris van de rekeningen zal éénmaal per jaar ofwel remote (via het online portaal) ofwel ten kantore van Uw-Syndic (na afspraak) instaan voor de controle.  
Na controle bezorgt de rekencommissaris een beknopt verslag aan de syndicus, dit wordt tevens toegevoegd aan de afrekeningen.

Taak van de rekencommissaris:

De syndicus kan niet verplicht worden privatieve gegevens aan andere mede-eigenaars mee te delen, ook niet aan de rekencommissaris. Dit vormt een duidelijke schending van de privacy.  
De rekencommissaris heeft dat gegeven niet nodig voor zijn (eigen) controle en het is niet zijn bevoegdheid om de individuele afrekening van de andere mede-eigenaars te controleren. De commissaris van de rekeningen kan zoals alle mede-eigenaars alle boekhoudkundige stukken inkijken, maar heeft wettelijk niet de bevoegdheid om meer te zien dan anderen.  
Het is m.a.w. een misbruik van zijn mandaat om de controle niet te willen vervolledigen, noch een rapport te willen indienen om reden dat hij/zij de individuele afrekeningen niet mag/kan inkijken.

Kandidaten: De Bock Thomas

Datum: 21-11-2024 om 17:00

6.1 - Kandidaten kunnen zich schriftelijk melden bij de syndicus tot uiterlijk 20.11.2024.

7	<b>Toelichting, evaluatie &amp; beslissing van de verschillende (onderhouds-) contracten.</b>	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		4.482	196	1.866

**Telling** 4482 van 4678      **Resultaat** 95,8 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

**Niet akkoord:** VAN RYSELBERGHE Stijn (196 aandelen);

**Onthouding van:** DE BOCK - MOERENHOUT (200 aandelen); DE WILDE Thomas (207 aandelen); KERKHOFS Renate (228 aandelen); LIPPENS Christian (419 aandelen); MATTHIJS Bram (197 aandelen); VAN HEULE Eline (213 aandelen); VAN STEENKISTE - ONGENA (199 aandelen); VLAEMINCK - BOUQUET (203 aandelen);

Huidige contracten cfr. BJ2023/24:

---Evaluatie van de lopende contracten cfr. Art. 3.89 §5 12° NRW---

Contract	Leverancier
Riolering & Afvoeren	RVM Cleaning
Elektriciteit alg. delen	Engle
Brandverzekering & BA	B-Cover -> Zie agendapunt 7.1
Verzekering RB	DAS
Werken in eigen beheer	Patrick Satyn
Keuring lift	BTV
Onderhoud lift	Coopman Orona
Noodtelefoon lift	M2M
Onderhoud poort	CL Concept
Onderhoud tuinen	Bart De Pauw
Onderhoud gemene delen	2Clean
Reinigen stofmatten	Wasserij Ideale
Brandveiligheid	IME Security
Noodverlichting	VFE

**Opmerkingen:**

\* ...

---De VME (Vereniging van Mede-Eigenaars) geeft hierbij mandaat aan de syndicus om een wijziging van leveranciers te beslissen (nutsvoorzieningen, hersteldienst, onderhoudsdienst, verzekeringen, etc.) en dit enkel indien dit op een objectieve en aanwijsbare reden kan gestaafd worden (betere prijs, betere algemene of bijzondere voorwaarden, etc.) De VME dient deze beslissing van wijziging leverancier (of maatschappij i.g.v. verzekering) op de eerstvolgende algemene vergadering te bekrachtigen.---

7.1	<b>Bespreking en beslissing aanpassing voorwaarden polis brand</b>	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		6.544	0	0

**Telling** 6544 van 6544      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

De maatschappij heeft een verhoging uitgevoerd van de vrijstellingen door een te hoge schadestatistiek. De afgelopen jaren zijn er te veel schades aangegeven waardoor de maatschappij volgende beslissing neemt: **Verhoogde vrijstelling waterschade van € 1.500,00 (ABEX 1048)**

Wij hebben opnieuw een prijsvraag rondgestuurd naar andere maatschappijen. Er is slechts één verzekering die offerte heeft ingediend, andere maatschappijen gaven een weigering volgens de schadestatistiek.

Ontvangen offerte van BDM: 5.832,80 EUR op jaarbasis zonder de ongevallen verzekering. Huidige prijs bij B-Cover (inclusief ongevallen verzekering) 5.933,85 EUR. Beide hanteren de 1.500 EUR vrijstelling voor waterschade.

**Wenst de VME de huidige polis van B-Cover te behouden?**

De algemene vergadering gaat akkoord met het behouden van de huidige polis.

Datum: 21-11-2024 om 17:00

8	<b>Toelichting &amp; Beslissing m.b.t. de begroting boekjaar 2024/2025 (periode: 01/09/2024 - 31/08/2025).</b>	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		4.885	0	1.659

**Telling** 4885 van 4885      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

**Onthouding van:** DE BOCK - MOERENHOUT (200 aandelen); KERKHOF Renate (228 aandelen); LIPPENS Christian (419 aandelen); MATTHIJS Bram (197 aandelen); VAN HEULE Eline (213 aandelen); VAN STEENKISTE - ONGENA (199 aandelen); VLAEMINCK - BOUQUET (203 aandelen);

Voor BJ2024/25 wordt een begroting voorgesteld t.b.v. 61.100,00 EUR.

Voor kwartaal 1 werd reeds een provisie opgevraagd t.b.v. 13.333,33 EUR  
Saldo kwartaal 2, 3 & 4 = 47.766,67 EUR of 15.922,22 EUR per kwartaal

9	<b>Beslissing verdere opbouw globaal en/of specifieke reservefondsen (Opt-out meerderheid: 4/5den).</b>	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		3.897	1.659	988

**Telling** 3897 van 5556      **Resultaat** 70,1 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

**Niet akkoord:** DE BOCK - MOERENHOUT (200 aandelen); KERKHOF Renate (228 aandelen); LIPPENS Christian (419 aandelen); MATTHIJS Bram (197 aandelen); VAN HEULE Eline (213 aandelen); VAN STEENKISTE - ONGENA (199 aandelen); VLAEMINCK - BOUQUET (203 aandelen);

**Onthouding van:** De COOMAN - BERNAGIE (487 aandelen); SATYN Wendy (200 aandelen); ZANDERS Joke (301 aandelen);

Een reservefonds wordt in vele VME's aangelegd om grote onverwachte kosten/herstellingen te kunnen uitvoeren zonder hiervoor een extra grote en afzonderlijke opvraging te moeten organiseren. Uiteraard met dien verstande dat het gebruik van een reservefonds enkel en alleen kan besteld worden door een algemene of een bijzondere vergadering der mede-eigenaars.

Geen onbelangrijk gegeven is tevens het feit dat een reservefonds niet kan worden gerecupereerd bij de verkoop van een appartement en bijgevolg definitief verworven blijft door de vereniging der mede-eigenaars.

Door de nieuwe wet op mede-eigendom is het opbouwen van het reservefonds een wettelijke verplichting geworden. Dit minstens t.b.v. 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.

Er kan evenwel met een 4/5<sup>e</sup> meerderheid besteld worden om dit reservefonds niet op te bouwen.

Het reservekapitaal bedraagt anno 2024: 0 EUR.

9.1	<b>Beslissing bedrag algemeen reservefonds.</b>	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		3.552	2.085	907

**Telling** 3552 van 5637      **Resultaat** 63,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

**Niet akkoord:** DE BOCK - MOERENHOUT (200 aandelen); KERKHOF Renate (228 aandelen); LIPPENS Christian (419 aandelen); MATTHIJS Bram (197 aandelen); SATYN Wendy (200 aandelen); SOVET - VAN DER MEERSCHÉ (226 aandelen); VAN HEULE Eline (213 aandelen); VAN STEENKISTE - ONGENA (199 aandelen); VLAEMINCK - BOUQUET (203 aandelen);

**Onthouding van:** SATYN - DECEUNINCK (223 aandelen); VAN CASTEREN Marieke (184 aandelen); VAN HECKE - VAN DER STRICHT (199 aandelen); ZANDERS Joke (301 aandelen);

Voor VME Schollaertshof komt het wettelijk te sparen minimum (i.e. 5%) neer op +/- 2.822,54 EUR, zegge 2.900,00 EUR.

De syndicus stelt voor om het reservekapitaal op te bouwen cfr. het wettelijke minimum of voor BJ2024/25 à 2.900,00 EUR op jaarbasis.

Het reservekapitaal wordt a.d.h.v. een aparte opvraging betaald op rekening van de VME.

**Besluit:**

**De algemene vergadering beslist 6.000 EUR te sparen op jaarbasis.**

10	<b>Toelichting en/of beslissing diverse (gemeenschappelijke) werken + financiering + eventuele mandatering.</b>
----	---

Datum: 21-11-2024 om 17:00

<b>10.1</b>	<b>- Bespreking en/of beslissing herstelling dak</b>	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		6.544	0	0
<b>Telling</b>	6544 van 6544	<b>Resultaat</b>	100,0 %	<b>Aandelen vereist</b> 2/3
				<b>Besluit</b> Aangenomen

De syndicus heeft op 21/08/2024 een offerte bezorgd aan de mede-eigenaars voor de herstelling van een waterlek in het dak van ingang 31.  
 Hierop hebben enkele mede-eigenaars een weigering van betaling doorgegeven.  
 Het lek is tot op vandaag 21/11/2024 nog steeds niet hersteld met als gevolg dat de schade steeds groter geworden is.  
 De offerte van de firma BMD Dakwerken is bezorgd gezien zij al eerdere herstellingen aan dit dak en oorzaak van het lek uitgevoerd hebben.

De herstelling van het lek zal niet vergoed worden door de verzekering en er kan geen aanspraak gemaakt worden op de 10-jarige van de bouwheer gezien deze in faling is.

De syndicus heeft bijkomende offertes opgevraagd bij enkele dakwerkers uit de buurt op vraag van enkele mede-eigenaars.

Oorzaak van het lek: het water loopt via de gevel en de goot binnen.

De aansluiting van het onderdak zou niet correct uitgevoerd zijn waardoor het water tussen de gevel naar binnen kan.

<b>10.2</b>	<b>a. BMD Dakwerken</b>	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		3.948	2.395	201
<b>Telling</b>	3948 van 6343	<b>Resultaat</b>	62,2 %	<b>Aandelen vereist</b> 50% + 1
				<b>Besluit</b> Aangenomen

**Niet akkoord:** DE BOCK - MOERENHOUT (200 aandelen); KERKHOF'S Renate (228 aandelen); LIPPENS Christian (419 aandelen); MATTHIJS Bram (197 aandelen); SOVET - VAN DER MEERSCHÉ (226 aandelen); VAN DAELE - HAERS (258 aandelen); VAN HEULE Eline (213 aandelen); VAN HOORDE Dirk (252 aandelen); VAN STEENKISTE - ONGENA (199 aandelen); VLAEMINCK - BOUQUET (203 aandelen);

**Onthouding van:** EXTENSO CONSULTING BV (201 aandelen);

Opgenomen in de offerte:

- Verwijderen goot
- Verwijderen onderste rij leien
- Aansluiten onderdak
- Vernieuwen zink
- Terugplaatsen goot
- Terugplaatsen leien

Totaal inclusief BTW 3.860,52 EUR.

Besluit: De algemene gaat akkoord met de offerte van BMD dakwerken.

<b>10.3</b>	<b>b. Renaat Rogiers</b>	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		0	0	6.544
<b>Telling</b>	0 van 0	<b>Resultaat</b>	0,0 %	<b>Aandelen vereist</b> 50% + 1
				<b>Besluit</b> Verworpen

**Onthouding van:** BERCKMOES Steven (212 aandelen); CLINCKSPOOR Arne (205 aandelen); DE BOCK - MOERENHOUT (200 aandelen); DE WILDE Thomas (207 aandelen); De COOMAN - BERNAGIE (487 aandelen); EXTENSO CONSULTING BV (201 aandelen); HAUTEKEETE Chloé (209 aandelen); KERKHOF'S Renate (228 aandelen); LIPPENS Christian (419 aandelen); MATTHIJS Bram (197 aandelen); PLAETEVOET Jeroen (203 aandelen); REYNVOET Sophie (171 aandelen); SATYN - DECEUNINCK (223 aandelen); SATYN Wendy (200 aandelen); SCHRAUWEN Jorge (200 aandelen); SOVET - VAN DER MEERSCHÉ (226 aandelen); VAN CASTEREN Marieke (184 aandelen); VAN DAELE - HAERS (258 aandelen); VAN HECKE - VAN DER STRICHT (199 aandelen); VAN HEULE Eline (213 aandelen); VAN HOORDE Dirk (252 aandelen); VAN LOO Rita (213 aandelen); VAN RYSSSELBERGHE Stijn (196 aandelen); VAN STEENKISTE - ONGENA (199 aandelen); VANDENBUSSCHE - PIEREN (337 aandelen); VLAEMINCK - BOUQUET (203 aandelen); WULGAERT Jurgen (201 aandelen); ZANDERS Joke (301 aandelen);

Opgenomen in de offerte:

- Plaatsen stelling eerste verdiep
- Uitbreken bestaande goot en recupereren
- Bestaand dak aansluiten op de dakgoot (incl onderdak)
- Terugplaatsen goot

Datum: 21-11-2024 om 17:00

- Terugplaatsen leien

Totaal 1.866,55 EUR inclusief BTW

10.4	c. Meesters dakwerken	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		0	0	6.544
<b>Telling</b>	0 van 0	<b>Resultaat</b> 0,0 %	<b>Aandelen vereist</b> 50% + 1	<b>Besluit</b> Verworpen

**Onthouding van:** BERCKMOES Steven (212 aandelen); CLINCKSPOOR Arne (205 aandelen); DE BOCK - MOERENHOUT (200 aandelen); DE WILDE Thomas (207 aandelen); De COOMAN - BERNAGIE (487 aandelen); EXTENSO CONSULTING BV (201 aandelen); HAUTEKEETE Chloé (209 aandelen); KERKHOF'S Renate (228 aandelen); LIPPENS Christian (419 aandelen); MATTHIJS Bram (197 aandelen); PLAETEVOET Jeroen (203 aandelen); REYNVOET Sophie (171 aandelen); SATYN - DECEUNINCK (223 aandelen); SATYN Wendy (200 aandelen); SCHRAUWEN Jorge (200 aandelen); SOVET - VAN DER MEERSCHE (226 aandelen); VAN CASTEREN Marieke (184 aandelen); VAN DAELE - HAERS (258 aandelen); VAN HECKE - VAN DER STRICHT (199 aandelen); VAN HEULE Eline (213 aandelen); VAN HOORDE Dirk (252 aandelen); VAN LOO Rita (213 aandelen); VAN RYSSSELBERGHE Stijn (196 aandelen); VAN STEENKISTE - ONGENA (199 aandelen); VANDENBUSSCHE - PIEREN (337 aandelen); VLAEMINCK - BOUQUET (203 aandelen); WULGAERT Jurgen (201 aandelen); ZANDERS Joke (301 aandelen);

Deze firma kon geen prijsofferte voorleggen.

*"Advies : stelling bouwen en die hoek daar een openleggen en kijken wat er aan de hand is ! Prijs maken op voorhand is niet mogelijk aangezien we eerst moeten zoeken van waar het komt ! Als het open ligt kunnen er betere foto's genomen worden natuurlijk"*

Deze firma wenst de werken uit te voeren in regie.

10.5	- Financiering	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		5.514	0	1.030
<b>Telling</b>	5514 van 5514	<b>Resultaat</b> 100,0 %	<b>Aandelen vereist</b> 50% + 1	<b>Besluit</b> Aangenomen

**Onthouding van:** KERKHOF'S Renate (228 aandelen); LIPPENS Christian (419 aandelen); VAN CASTEREN Marieke (184 aandelen); VAN STEENKISTE - ONGENA (199 aandelen);

Gezien dit uitzonderlijke werken betreft en de kosten geen deel uitmaken van de vaste jaarlijkse uitgaven is een aparte financiering vereist.

De kosten t.b.v 3. EUR zullen apart worden opgevraagd dd. 01.12.2024, betalingstermijn 30 dagen.

10.6	- Bespreking en beslissing opstart dossier laadpalen en zonnepanelen	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		0	5.645	899
<b>Telling</b>	0 van 5645	<b>Resultaat</b> 0,0 %	<b>Aandelen vereist</b> 2/3	<b>Besluit</b> Verworpen

**Niet akkoord:** BERCKMOES Steven (212 aandelen); DE BOCK - MOERENHOUT (200 aandelen); DE WILDE Thomas (207 aandelen); De COOMAN - BERNAGIE (487 aandelen); EXTENSO CONSULTING BV (201 aandelen); KERKHOF'S Renate (228 aandelen); LIPPENS Christian (419 aandelen); MATTHIJS Bram (197 aandelen); PLAETEVOET Jeroen (203 aandelen); REYNVOET Sophie (171 aandelen); SATYN - DECEUNINCK (223 aandelen); SATYN Wendy (200 aandelen); SCHRAUWEN Jorge (200 aandelen); SOVET - VAN DER MEERSCHE (226 aandelen); VAN DAELE - HAERS (258 aandelen); VAN HECKE - VAN DER STRICHT (199 aandelen); VAN HEULE Eline (213 aandelen); VAN HOORDE Dirk (252 aandelen); VAN LOO Rita (213 aandelen); VAN RYSSSELBERGHE Stijn (196 aandelen); VAN STEENKISTE - ONGENA (199 aandelen); VANDENBUSSCHE - PIEREN (337 aandelen); VLAEMINCK - BOUQUET (203 aandelen); WULGAERT Jurgen (201 aandelen);

**Onthouding van:** CLINCKSPOOR Arne (205 aandelen); HAUTEKEETE Chloé (209 aandelen); VAN CASTEREN Marieke (184 aandelen); ZANDERS Joke (301 aandelen);

Op de algemene vergadering dd. 16/11/2023 is de vraag gesteld om te bekijken wat de mogelijkheden zijn voor de plaatsing van zonnepanelen en laadpalen.

Datum: 21-11-2024 om 17:00

Wij hebben hiervoor offerte opgevraagd bij verschillende firma's.  
Er zijn twee offertes ontvangen voor de opstart van deze dossiers.

10.7	a. Trema	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		0	0	6.544
<b>Telling</b>	0 van 0	<b>Resultaat</b> 0,0 %	<b>Aandelen vereist</b> 50% + 1	<b>Besluit</b> Verworpen

**Onthouding van:** VAN HECKE - VAN DER STRICHT (199 aandelen); VAN HEULE Eline (213 aandelen); VAN HOORDE Dirk (252 aandelen); VAN LOO Rita (213 aandelen); VAN RYSSELBERGHE Stijn (196 aandelen); VAN STEENKISTE - ONGENA (199 aandelen); VANDENBUSSCHE - PIEREN (337 aandelen); VLAEMINCK - BOUQUET (203 aandelen); WULGAERT Jurgen (201 aandelen); ZANDERS Joke (301 aandelen); BERCKMOES Steven (212 aandelen); CLINCKSPOOR Arne (205 aandelen); DE BOCK - MOERENHOUT (200 aandelen); DE WILDE Thomas (207 aandelen); De COOMAN - BERNAGIE (487 aandelen); EXTENSO CONSULTING BV (201 aandelen); HAUTEKEETE Chloé (209 aandelen); KERKHOF'S Renate (228 aandelen); LIPPENS Christian (419 aandelen); MATTHIJS Bram (197 aandelen); PLAETEVOET Jeroen (203 aandelen); REYNVOET Sophie (171 aandelen); SATYN - DECEUNINCK (223 aandelen); SATYN Wendy (200 aandelen); SCHRAUWEN Jorge (200 aandelen); SOVET - VAN DER MEERSCHÉ (226 aandelen); VAN CASTEREN Marieke (184 aandelen); VAN DAELE - HAERS (258 aandelen);

Kosten onderzoek laadpalen: 786,5 EUR incl BTW.

Voorzien in de offerte:

- Plaatsbezoek
- Onderzoek vermogen dat beschikbaar is.
- Uitwerken kabeltracé
- Opvragen van 3 offertes

Kosten onderzoek zonnepanelen: 4.235 Incl BTW.

Voorzien in de offerte:

- Plaatsbezoek
- Nakijken dak, kabeltracés,...
- Uittekenen plan zonnepanelen
- Aanbestedingsdossier opmaken per blok
- Opvragen van 3 offertes

10.8	b. Go watts	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		0	0	6.544
<b>Telling</b>	0 van 0	<b>Resultaat</b> 0,0 %	<b>Aandelen vereist</b> 50% + 1	<b>Besluit</b> Verworpen

**Onthouding van:** BERCKMOES Steven (212 aandelen); CLINCKSPOOR Arne (205 aandelen); DE BOCK - MOERENHOUT (200 aandelen); DE WILDE Thomas (207 aandelen); De COOMAN - BERNAGIE (487 aandelen); EXTENSO CONSULTING BV (201 aandelen); HAUTEKEETE Chloé (209 aandelen); KERKHOF'S Renate (228 aandelen); LIPPENS Christian (419 aandelen); MATTHIJS Bram (197 aandelen); PLAETEVOET Jeroen (203 aandelen); REYNVOET Sophie (171 aandelen); SATYN - DECEUNINCK (223 aandelen); SATYN Wendy (200 aandelen); SCHRAUWEN Jorge (200 aandelen); SOVET - VAN DER MEERSCHÉ (226 aandelen); VAN CASTEREN Marieke (184 aandelen); VAN DAELE - HAERS (258 aandelen); VAN HECKE - VAN DER STRICHT (199 aandelen); VAN HEULE Eline (213 aandelen); VAN HOORDE Dirk (252 aandelen); VAN LOO Rita (213 aandelen); VAN RYSSELBERGHE Stijn (196 aandelen); VAN STEENKISTE - ONGENA (199 aandelen); VANDENBUSSCHE - PIEREN (337 aandelen); VLAEMINCK - BOUQUET (203 aandelen); WULGAERT Jurgen (201 aandelen); ZANDERS Joke (301 aandelen);

Kosten onderzoek laadpalen: 907,5 eur incl BTW.

Kosten plaatsen laadpaal (inclusief paal):

- enkele laadpaal (3): 18.434,37 EUR incl BTW.
- dubbele laadpaal (2): 13.673,44

Voorzien in de offerte: bekabeling, zekeringskast, graafwerken, aansluiting, keuring van de installatie, 4G abonnement en aanrijbeveiliging.

Kosten onderzoek zonnepanelen:

Datum: 21-11-2024 om 17:00

<b>10.9</b>	<b>- Financiering</b>	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		0	0	6.544
<b>Telling</b>	0 van 0	<b>Resultaat</b>	0,0 %	<b>Aandelen vereist</b>
			50% + 1	<b>Besluit</b> Verworpen

**Onthouding van:** BERCKMOES Steven (212 aandelen); CLINCKSPOOR Arne (205 aandelen); DE BOCK - MOERENHOUT (200 aandelen); DE WILDE Thomas (207 aandelen); De COOMAN - BERNAGIE (487 aandelen); EXTENSO CONSULTING BV (201 aandelen); HAUTEKEETE Chloé (209 aandelen); KERKHOFS Renate (228 aandelen); LIPPENS Christian (419 aandelen); MATTHIJS Bram (197 aandelen); PLAETEVOET Jeroen (203 aandelen); REYNVOET Sophie (171 aandelen); SATYN - DECEUNINCK (223 aandelen); SATYN Wendy (200 aandelen); SCHRAUWEN Jorge (200 aandelen); SOVET - VAN DER MEERSCHE (226 aandelen); VAN CASTEREN Marieke (184 aandelen); VAN DAELE - HAERS (258 aandelen); VAN HECKE - VAN DER STRICHT (199 aandelen); VAN HEULE Eline (213 aandelen); VAN HOORDE Dirk (252 aandelen); VAN LOO Rita (213 aandelen); VAN RYSELBERGHE Stijn (196 aandelen); VAN STEENKISTE - ONGENA (199 aandelen); VANDENBUSSCHE - PIEREN (337 aandelen); VLAEMINCK - BOUQUET (203 aandelen); WULGAERT Jurgen (201 aandelen); ZANDERS Joke (301 aandelen);

Gezien er geen akkoord wordt bekomen - zie agendapunt 10.1 - is geen aparte stemming vereist voor de eventuele financiering van de werken.  
(⇒ 100% onthouding)

**11** Individuele aanvragen vanwege verschillende mede-eigenaars.  
Elke verzoek dient door de mede-eigenaar in kwestie gedocumenterd voorgelegd en in detail toegelicht te worden.

<b>11.1</b>	<b>- Aanvraag plaatsing airco appartement 31 A31.</b>	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		4.684	1.659	201
<b>Telling</b>	4684 van 6343	<b>Resultaat</b>	73,8 %	<b>Aandelen vereist</b>
			2/3	<b>Besluit</b> Aangenomen

**Niet akkoord:** DE BOCK - MOERENHOUT (200 aandelen); KERKHOFS Renate (228 aandelen); LIPPENS Christian (419 aandelen); MATTHIJS Bram (197 aandelen); VAN HEULE Eline (213 aandelen); VAN STEENKISTE - ONGENA (199 aandelen); VLAEMINCK - BOUQUET (203 aandelen);

**Onthouding van:** EXTENSO CONSULTING BV (201 aandelen);

De eigenaar Chloé Hautekeete zou een airco willen plaatsen in haar appartement. Het betreft een airco zonder buitenunit. De mede-eigenaar wenst wel twee roosters in de gevel van het gebouw te plaatsen. Deze roosters dienen in dezelfde RAL-kleur te worden uitgevoerd als de reeds aanwezig roosters en verluchting.

Alle schade die afkomstig is van deze openingen/rooster zullen dan ook de verantwoordelijkheid zijn van de desbetreffende mede-eigenaar. De werken dienen te worden uitgevoerd volgens de regels van de kunst en de openingen dienen waterdicht te worden afgewerkt om waterinfiltraties te voorkomen.

Besluit: De algemene gaat akkoord met de plaatsing van de roosters in de muren van de gemene delen. Zij keuren dit eveneens goed om op te nemen in het RIO voor toekomstige aanvragen.

<b>12</b>	<b>Verlenen van toestemming aan de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze vergadering, bij voorraad uit te voeren.</b>	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		4.885	1.659	0

**Telling** 4885 van 6544 **Resultaat** 74,6 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

**Niet akkoord:** DE BOCK - MOERENHOUT (200 aandelen); KERKHOFS Renate (228 aandelen); LIPPENS Christian (419 aandelen); MATTHIJS Bram (197 aandelen); VAN HEULE Eline (213 aandelen); VAN STEENKISTE - ONGENA (199 aandelen); VLAEMINCK - BOUQUET (203 aandelen);

De wet voorziet dat elke mede-eigenaar aan de rechter kan vragen een z.i. onregelmatigheid, bedriegelijk of onrechtmatige beslissing van de AV te vernietigen of wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van 4 maanden vanaf datum algemene vergadering.

Dit betekent dat, strikt theoretisch, ten vroegste uitvoering aan de beslissingen van de AV kan gegeven worden 4 maanden na datum van deze AV.

Daar dit een efficiënt en optimaal beheer van het gebouw hypothekeert vraagt de syndicus aan de VME toestemming om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering bij voorraad te laten uitvoeren zonder het verstrijken van deze termijn af te wachten.

Datum: 21-11-2024 om 17:00

13 Agendapunten voor de volgende statutaire algemene vergadering (2025) kunnen medegedeeld worden aan de syndicus tot 3 weken voor aanvang 15-daagse periode (1ste helft november), i.e. tot uiterlijk 10 oktober 2025.

14 VARIA (géén stemming mogelijk).

ALGEMENE VERGADERING - SLOT

-----  
Adresgegevens:

- Mensen die hun emailadres en/of telefoonnummer/GSM-nummer niet hebben achtergelaten kunnen dit laten geworden met hun volledige gegevens op [administratie@uw-syndic.be](mailto:administratie@uw-syndic.be) <<mailto:administratie@uw-syndic.be>>;
- Elke adreswijziging met betrekking tot te versturen briefwisseling dient schriftelijk te worden gemeld aan de syndicus via de post of via mail op [administratie@uw-syndic.be](mailto:administratie@uw-syndic.be) <<mailto:administratie@uw-syndic.be>>;
- De gegevens (naam en telefoonnummer) van de huurders dienen schriftelijk te worden gemeld aan de syndicus via de post of via mail op [administratie@uw-syndic.be](mailto:administratie@uw-syndic.be) <<mailto:administratie@uw-syndic.be>>

Agendapunten:

- Agendapunten voor de volgende algemene vergadering kunnen in de loop van het jaar en ten laatste drie (3) weken voor aanvang van de 15-daagse periode algemene vergadering worden overgemaakt via de post of via mail op [administratie@uw-syndic.be](mailto:administratie@uw-syndic.be) <<mailto:administratie@uw-syndic.be>>

-----  
De vergadering eindigt om 18.57 uur.

Met de meeste hoogachting,

Lisa Cherrette  
Voor Uw-Syndic.be BV

Voorzitter: Mr. Satyn Patrick

Voor akkoord, de resterende aanwezige mede-eigenaars:  
Handtekening,

-----  
Gelezen en goedgekeurd

Datum      Naam

Handtekening

21/11/24